



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000361367

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005367-09.2022.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante/apelado MARCOS FLOR DA CUNHA, são apelados/apelantes ONÉSIMO BITENCOURT DE OLIVEIRA e EVANI FRANCISQUINI DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "por v.u. não conhecer o recurso do embargante e negar provimento ao recurso dos embargados", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

FERNANDO MARCONDES
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1005367-09.2022.8.26.0554

Apelante/Apelado: Marcos Flor da Cunha

Apelados/Apelantes: Onésimo Bitencourt de Oliveira e Evani Francisquini de Oliveira

Comarca: Santo André - 7ª Vara Cível

Magistrado de origem: Márcio Bonetti

Voto nº 11688

EMBARGOS DE TERCEIRO.

RECURSO DE APELAÇÃO DO EMBARGANTE – REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE – DESERÇÃO. Mesmo após regular intimação, o apelante não recolheu o valor do preparo, o que configura hipótese de deserção do recurso (art. 101, §2º do CPC). RECURSO NÃO CONHECIDO.

RECURSO DE APELAÇÃO DOS EMBARGADOS – REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE – ADMISSÃO. Extensão a estes autos da gratuidade de justiça deferida nos autos principais e no cumprimento de sentença – MÉRITO – As provas produzidas pelo embargante demonstram o exercício de posse em relação ao imóvel objeto dos autos, razão pela qual, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, a r. sentença de procedência deve ser mantida. RECURSO DESPROVIDO.

1. Trata-se de recursos de apelação apresentados em face da r. sentença de fls. 288/293, cujo relatório se adota, que julgou procedente a ação, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, com o seguinte dispositivo:

“Diante do exposto, julgo procedentes os embargos apresentados por MARCOS FLOR DA CUNHA contra ONÉSIMO BITENCOURT DE OLIVEIRA e EVANI FRANCISQUINI DE OLIVEIRA, com julgamento de mérito,

na forma do art. 487, inc. I do Código de Processo Civil, para determinar o levantamento da penhora realizada nos autos da ação de rescisão contratual em que os embargados litigam com a antiga proprietária do bem.

Tendo em vista a sucumbência suportada que é objetiva arcará o embargante com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, ora arbitrados, de acordo com o art. 85, parágrafo oitavo, do Código de Processo Civil, em 10% sobre o valor atribuído a demanda”.

O autor apelou (fls. 306/314) solicitando:

“Diante do exposto, conforme argumentos preliminares de recurso, e documentos comprobatórios anexos, requer que seja deferido ao Apelante os benefícios da Justiça Gratuita, e no mérito reformar a sentença para excluir a condenação do Apelante nos honorários de sucumbência. Ou alternativamente, reformar e condenar as partes em sucumbência recíproca”.

Contrarrazões às fls. 381/387.

Pelo despacho de fls. 397/400, indeferiu-se o pedido de gratuidade da justiça, determinando-se o recolhimento do preparo recursal, no prazo de 5 (cinco) dias, nos termos do §2º, do art. 101 do CPC, sob pena de deserção, providência esta que não foi cumprida, pois o recorrente permaneceu inerte, conforme certidão de fl. 457.

Os requeridos também apelaram (fls. 370/377) solicitando:

“Por todo o exposto, confia, espera e requer os Apelantes que este Egrégio Tribunal de Justiça conheça do presente recurso de Apelação e no mérito lhe dê total PROVIMENTO para reformar a r. sentença guerreada, a fim de que seja mantida a penhora sobre o imóvel matrícula 90.190, registrado no 2º

Oficial de Registro da Comarca de Santo André/SP”.

Não foram apresentadas contrarrazões.

Pelo despacho de fls. 397/400, determinou-se o recolhimento em dobro do preparo recursal, no prazo de 5 (cinco) dias, nos termos do §4º, do art. 1007 do CPC, sob pena de deserção, providência esta que não foi cumprida, pois os recorrentes argumentaram serem beneficiários da justiça gratuita no processo principal (autos de nº 1012178-92.2016.8.26.0554), bem como em seu cumprimento de sentença. Neste contexto, sendo os embargos de terceiro distribuídos por dependência, tornando os processos conexos, deve haver a extensão da gratuidade a estes autos.

É o relatório.

2. Trata-se de ação de embargos de terceiro ajuizados por Marcos Flor da Cunha contra Onésimo Bitencourt de Oliveira e Evani Francisquini de Oliveira, nos autos de ação por eles movida contra Somax Construtora de Edifícios Ltda. ME, Deise Aparecida Ventura Campos Fernandes Leão e Victor Campos Camolezi, asseverando que naqueles autos foi penhorado um imóvel (descrito à fl. 02), sob a alegação de ser de propriedade de um dos devedores, mas que, pelo contrário, tal bem lhe pertence e foi adquirido em data anterior ao ajuizamento da ação citada. Assim, requereu a procedência da ação, com a consequente liberação do imóvel que recebeu a constrição judicial. Julgados procedentes os embargos, deu-se ensejo aos apelos interpostos.

Em relação ao recurso interposto pelo autor Marcos Flor da Cunha, em razão do não cumprimento da ordem de recolhimento do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

preparo, é caso de deserção do apelo, nos termos do artigo 101, §2º, do Código de Processo Civil.

Em relação ao recurso interposto pelos requeridos, é de se reconhecer que todos os requisitos de admissibilidade foram integralmente satisfeitos (notadamente o cabimento, a tempestividade e o preparo), pois, com razão afirmaram que os benefícios da gratuidade de justiça concedidos nos autos principais se estendem aos embargos de terceiro, por se tratar de ação conexa.

Conforme enuncia o art. 9º da Lei nº 1.060/50, “os *benefícios da assistência judiciária compreendem todos os atos do processo até decisão final do litígio, em todas as instâncias*”.

A despeito da natureza autônoma dos embargos de terceiro, evidencia-se ter a demanda origem comum à ação principal e respectivo cumprimento de sentença, nos quais os embargados/apelantes são beneficiários da assistência judiciária, o que importa no reconhecimento de que a gratuidade se estende também aos embargos de terceiro.

Trata-se de entendimento majoritário das C. Câmaras que integram este E. Tribunal de Justiça (Apelação Cível 1092545-63.2023.8.26.0100; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Paulo; Data do Julgamento: 22/04/2024; Data de Registro: 22/04/2024; Agravo de Instrumento 2215950-31.2023.8.26.0000; Relator (a): Fábio Podestá; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba; Data do Julgamento: 10/01/2024; Data de Registro: 10/01/2024; Agravo de Instrumento 2201533-44.2021.8.26.0000; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Paulo; Data do Julgamento: 20/10/2021; Data de Registro: 20/10/2021).

Portanto, admite-se o apelo.

Em relação ao mérito, entretanto, é preciso salientar que o juízo “a quo” já se manifestou, de forma irretocável, sobre as questões ventiladas no recurso, analisando detalhadamente todas as provas e alegações lançadas pelas partes. Decidiu o juízo “a quo” que (fls. 288/293):

“Da análise dos documentos de fls. 178/182 concluo que o bem imóvel litigioso realmente foi transferido para o patrimônio do embargante em momento anterior ao início da ação judicial que gerou o crédito dos ora embargados.

Com efeito, os documentos acima mencionados dão conta que o embargante transacionou o imóvel com a Deise Aparecida Ventura Campos Fernandes Leão em 23/04/2011 com as firmas das partes reconhecidas em cartório em 09/12/2015 sendo que a ação de rescisão contratual que gerou o crédito dos ora embargados só foi distribuída no ano de 2016.

Assim, inviável que a penhora recaia sobre objeto do qual a devedora/executada não mais era proprietária.

Efetivamente, os titulares de promessa de compra e venda, com as firmas das partes devidamente reconhecidas em cartório, estando na posse do imóvel, podem opor-se à penhora mediante embargos de terceiro, em execução intentada contra o promitente-vendedor, ainda que aquele instrumento tenha sido inscrito no registro imobiliário em data posterior ao ajuizamento da demanda executória.

Este tema (admissibilidade ou não dos embargos de terceiro fundados em compromisso de compra e venda desprovido do registro imobiliário), durante décadas fora objeto de debates na doutrina e em inúmeros julgados; entretanto, tais discussões já se encontram de há muito ultrapassadas; aliás, o próprio § 1.º do art. 1.046 do Código de Processo Civil de 1973 atual art. 6742 do novo Código de Processo Civil, permite a utilização dos embargos de terceiro. Some-se a isso que o STJ cristalizou tal entendimento através da Súmula

843.

Portanto, sendo possuidor de boa-fé, qualquer que seja o direito em virtude do qual tenha a posse do bem penhorado, pode manifestar embargos de terceiro em sua defesa. Além disso, restou demonstrado que o embargante é titular de compromisso de compra e venda firmado em caráter irrevogável, irretratável e totalmente quitado. Logo, não há óbice à utilização dos embargos em defesa do bem penhorado (Nesse sentido: “Execução hipotecária. Embargos de terceiro. Promessa de venda não transcrita. Admissibilidade. Súm. 84 do STJ. Consoante entendimento sumulado desta Corte: É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda, ainda que desprovida de registro. Incidência, também, da Súm. 83 do STJ” - STJ, REsp 39.739- RJ, 2.ª T., rel. Min. Peçanha Martins, DJU 18.12.1995).

Diante disso, preenchidos os requisitos do art. 674 do Código de Processo Civil, ou seja, comprovado que o embargante, pessoa estranha a ação de execução, sofreu indevidamente turbação na posse de bem de sua propriedade por ato judicial, o acolhimento da pretensão inicial passa a ser medida de justiça”.

A título de complementação, é de se ressaltar que os embargos de terceiro se encontram disciplinados nos artigos 674 e seguintes do Código de Processo Civil. No que interessa ao presente caso, o artigo 674 do CPC prevê:

“Art. 674. Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constritivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.

§ 1º Os embargos podem ser de terceiro proprietário, inclusive fiduciário, ou possuidor.

§ 2º *Considera-se terceiro, para ajuizamento dos embargos:*

I - o cônjuge ou companheiro, quando defende a posse de bens próprios ou de sua meação, ressalvado o disposto no art. 843;

II - o adquirente de bens cuja constrição decorreu de decisão que declara a ineficácia da alienação realizada em fraude à execução;

III - quem sofre constrição judicial de seus bens por força de desconsideração da personalidade jurídica, de cujo incidente não fez parte;

IV - o credor com garantia real para obstar expropriação judicial do objeto de direito real de garantia, caso não tenha sido intimado, nos termos legais dos atos expropriatórios respectivos”.

O embargante tem, em tese, legitimidade para oposição dos embargos de terceiro, já que se diz legítimo possuidor do imóvel objeto destes autos, em conformidade com o §1º, do artigo 674, do Código de Processo Civil.

Vê-se que o fato de o embargante não ter comprovado ser proprietário do imóvel pelo registro da propriedade na matrícula é absolutamente irrelevante para o deslinde da controvérsia, pois, como apontado acima, os embargos de terceiro também visam à proteção possessória, de modo que, tendo o embargante comprovado o exercício da posse sobre o respectivo imóvel, torna-se irrelevante discutir se é, registralmente, proprietário ou não.

Portanto, considerando que o embargante logrou êxito em comprovar suas alegações, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, a r. sentença de procedência deve ser mantida.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, dá-se por expressamente prequestionada, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

3. Ante o exposto, não se conhece do recurso do embargante e se nega provimento ao recurso dos embargados.

Fernando Marcondes
Relator